

Bytový podnik Petržalka, s. r. o.

SPRÁVA O VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA a ČINNOSTI ZA ROK 2021

Marec 2022

OBSAH SPRÁVY

1. Základné údaje o spoločnosti

- A. Identifikačné údaje spoločnosti
- B. Predmet činnosti spoločnosti
- C. Štruktúra spoločnosti a jej orgánov

2. Správa konateľa spoločnosti

- A. Štruktúra majetku spoločnosti
- B. Hospodárenie spoločnosti
- C. Finančná analýza vybraných ukazovateľov
- D. Rozdelenie výsledkov hospodárenia
- E. Ľudské zdroje
- F. Významné skutočnosti
- G. Zámery ďalšieho rozvoja spoločnosti

Príloha k správe

Účtovná závierka za rok 2021 (daňové priznanie, súvaha, výkaz ziskov a strát, poznámky k účtovnej závierke)

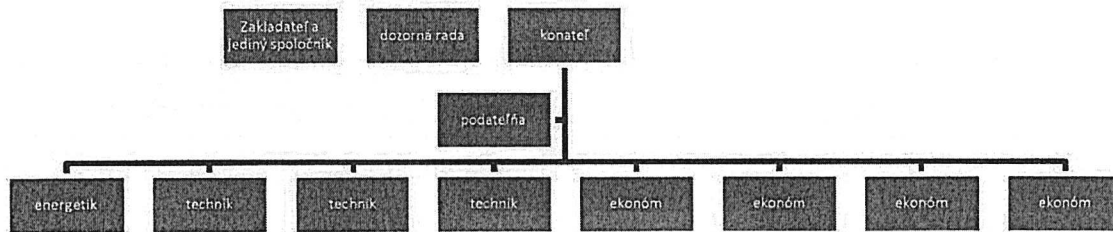
1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

A. Identifikačné údaje spoločnosti

Obchodné meno:	Bytový podnik Petržalka, s.r.o.
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo:	Haanova 10, 852 23 Bratislava
Dátum vzniku:	21.08.2007
Základné imanie:	94 769 EUR
e-mail:	<u>info@bppetrzalka.sk</u>
IČO:	36 821 012

B. Predmet činnosti spoločnosti

- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou bytového a nebytového fondu,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- inžinierska činnosť v stavebníctve – obstarávateľská činnosť,
- organizačné a ekonomické poradenstvo,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná a propagačná činnosť,
- technicko-organizačné zabezpečenie kurzov, školení a seminárov,
- administratívne práce,
- správa nehnuteľnosti – obstarávateľské služby,
- prenájom nehnuteľnosti spojený s poskytovaním iných ako základných služieb spojených s prenájomom

C. Štruktúra spoločnosti a jej orgánov**Konateľ spoločnosti:**

JUDr. Peter Plučinský

Dozorná rada:

Miroslav Dragun
Mudr. Iveta Plšeková
Mgr. Ivan Kezman do 8.6.2021
Adam Sarlós
Ing. Jozef Vydra

2. SPRÁVA KONATEĽA SPOLOČNOSTI

Základné skutočnosti :

V roku 2021 nedošlo v spoločnosti k zmenám v predmete jej činnosti. Pracovný pomer ukončila jedna ekonomická správkynia odchodom do dôchodku. V roku 2022 neplánujem toto miesto obsadiť. Jej prácu som zatiaľ dočasne rozdelil na zostávajúce ekonomické správkyni k overeniu schopnosti v tomto obsadení reálne obhospodarovať zvýšené počty domov. BPP, s.r.o. pokračuje v činnosti ako obchodná spoločnosť, založená zakladateľom, Mestskou časťou Bratislava ako jediným spoločníkom.

Na základnom celi spoločnosti, ktorým je poskytovanie správy bytov, bytových domov a nebytových priestorov v prevažnej miere vo vlastníctve fyzických osôb sa nič nezmenilo. Časť správy je vykonávaná k bytom a nebytovým priestorom vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverených do majetkovej správy Mestskej časti Petržalka (ďalej len obecných bytov a NP).

Predmetom činnosti spoločnosti je poskytovanie správy uvedených nehnuteľností. Cieľom je zabezpečenie stabilizovaného a cenovo primeraného výkonu správy bytov a nebytových priestorov. Len pre úplnosť je potrebné pripomenúť, že cenou poskytovaných služieb je v pomere cena / výkon pre BPPP pre obyvateľov Petržalky celkom výhodná a prijateľná. Pokračujeme aj vo výkone ekonomických činností k nájomným bytom na Medved'ovej č. 21.

Počas pandémie síce bola činnosť – výkon správy najmä technikmi v teréne sťažená, ale bežná správcovská činnosť bola riadne zabezpečená, naopak realizovali sa aj väčšie opravy, rozvody, výťahy a podobne. Zamestnanci, najmä ekonomickí správcovia pracovali z domu, ale technickí správcovia a ostatní zamestnanci riadne vybavovali požiadavky na domoch. Napriek takto sťaženým podmienkam a tomu, že Mestská časť Petržalka vypovedala zmluvu o výkone správy garážových stojísk (zaradenie do parkovacieho systému, čím došlo k zníženiu tržieb BPP, s.r.o.), podarilo sa výnosy – tržby zvýšiť. Tržby dosiahli výšku 316 718,74 EUR čo predstavovalo nárast o hodnotu 8 616,74 EUR, pričom časť bola využitá na ďalšie skvalitnenie vybavenia a pracovného prostredia, zabezpečenie ochrany zdravia a vzhľadom k výške plátov v segmente správy domov na ich čiastočné vyrovnanie s konkurenčnými subjektmi. Podrobnejšie tržby a výsledky sú v tabuľkovej časti. V spravovaných domoch sa pokračovalo s prípravou a realizáciou opráv v domoch a ich obnovy najmä tých spoločných častí a zariadení, ktoré sú na hranicu životnosti. Zlepšila sa komunikácia so zástupcami vlastníkov. Žiadne vážnejšie nedostatky, sťažnosti na činnosť BPP neboli riešené.

Pôsobnosť BPP, s.r.o.

Ku dňu 31.12.2021 Bytový podnik Petržalka, s.r.o. má celkovo v pôsobnosti 4169 bytov a 281 ostatných priestorov, čo predstavuje :

- 4 001 bytov a 231 ostatných priestorov v priamej správe
- 168 bytov a 50 ostatných priestorov v nepriamej správe

Popis pôsobnosti :

Na základe Zmluvy o výkone správy spravuje 67 bytových domov, čo celkovo predstavuje v priamej správe:

- 4 001 bytov vo vlastníctve (z toho 296 obecných bytov)
- 82 nebytových priestorov vo vlastníctve (z toho 22 obecných NP)
- 28 garáží vo vlastníctve

Na základe Inominátnych zmlúv uzatvorených s MČ Bratislava – Petržalka nebytové priestory, čo celkovo predstavuje v priamej správe:

- 121 miestností v objekte administratívno-technickej budove na ulici Haanova 10

Na základe Mandátnej zmluvy uzatvorenej s MČ Bratislava – Petržalka, BPP s.r.o. zabezpečuje ekonomickú (ES) a technickú (TS) činnosť k obecným priestorom:

- 465 obecným bytom (z toho 297 obecným bytom v priamej správe BPP s.r.o., 148 obecným bytom a 20 bytom v škôlkach alebo v rodinných domoch v nepriamej správe)
- 65 nebytovým priestorom (z toho 22 obecným nebytovým priestorom v priamej správe BPP s.r.o., 43 obecným nebytovým priestorom v nepriamej správe)
- 7 zásobovacích tunelov a OST v nepriamej správe

Konkrétne rozdelenie obecného majetku:

Na základe Inominátnej zmluvy: ES + TS objektov

- administratívno – technickú budovu na ulici Haanova č. 10 (121 miestností)

Na základe Mandátnej zmluvy:

- 148 obecných bytov v bytových domoch v inej správe (ES)
- 47 obecných bytov v bytových domoch v správe BPP (ES)
- 250 bytov pre bytový dom na ulici Medved'ovej 21 (ES, TS zabezpečuje MČ)
- 20 obecných bytov v škôlke alebo v rodinných domoch (ES)
- 43 obecných nebytových priestorov v inej správe (ES + TS)
- 22 obecných nebytových priestorov v správe BPP (ES + TS)
- 7 zásobovacích tunelov a OST v objektoch bytových domov (ES + TS)

Považujem za pozitívny znak, že sa na nás častejšie obracajú záujemcovia o vykonávanie správy výsledkom čoho je, že sme uspeli vo výberoch a pre jedno spoločenstvo vlastníkov bytov vykonávame činnosť na základe mandátnej zmluvy s účinnosťou od 01.02.2022.

Pre úplnosť je potrebné uviesť, že v štádiu rokovania sú ďalšie ponuky na správu bytových domov, pričom ich prevzatie je obmedzené vzhľadom k potrebe času a nutných finančných rezerv na preklopenie určitého obdobia pre doplnenie TS na prípadné zvýšenie počtu spravovaných domov.

K činnosti a výsledkom za rok 2021 :

Pandemická situácia síce obmedzila čiastočne výkon správy v teréne, a najmä konanie schôdzí vlastníkov bytov a NP, takže sme realizovali viacero písomných hlasovaní aby vlastníci rozhodli o dôležitých veciach týka-júcich sa domu. Vykonávali sme v priebehu roka bežnú správu domov, bežné opravy, údržbu, pravidelné revízie vyhradených zariadení,

plynu, elektrických zariadení a inštalácie. Zabezpečovali sme odstraňovanie mimoriadnych havárií. Samozrejmosťou je vyúčtovanie nákladov spojených s plneniami s užívaním a vlastníctvom bytov a poskytovanými službami vlastníkom bytov a NP.

Rozpis činnosti - výkonov pri správe 67 domov. Bežná údržba a činnosť, žltým vyznačené väčšie akcie po domoch nad bežný rámec údržby :

Domy v pôsobnosti technického správcu ing. Skalníková:

1. Ambroseho 9-19 Doplnenie kamier do vchodov BD, úprava miestnosti pre kamerový systém BD. Bežná údržba. Revízie -plyn byty, reg .stanica, odborná a úradná skúška jednotlivých výťahov, protipožiarna
2. Blagoevova 2,4 Ukončenie prác cez ŠFRB, výmena rozvodov a ďalšia modernizácia - ukotvenie a zateplenie lodží, strecha. Kolaudačné konanie- odstránenie závad - čaká sa na kolaud. vyjadrenie. Celková oprava bleskozvodu BD. Bežná údržba.
Revízie: plyn byty, reg. stanica, protipožiarna .
3. Budatínska 65 Výmena výťahov cez ŠFRB. Z vlastných zdrojov modernizácia vstupnej haly- nové poštové schránky, dlažba , obklad. Bežná údržba.
Rerevizie: elektroinštalácia, regulačná .stan., PRVN, protipožiarna.
4. Gessayova 41,43 Čiastočná oprava Terasy. Bežná údržba (LED svietidlá, nová podlaha vo výťahoch, odstránenie zatekania zo strechy).
Revízie -plyn byty, reg. stanica, protipožiarna.
5. Haanova 1,3 Bežná údržba BD.
Revízie -plyn byty, reg.stanica,protipožiarna.
6. Haanova 2,4,6,8 Bežná údržba BD.
Revízie - bleskozvody, plyn byty, reg.stanica, protipožiarna.
7. Holíčska 12 Výmena dverí v spoločných priestoroch na protipožiarne. Bežná údržba.
Revízie -elektoinš. , bleskozvody, reg.stanica, protipožiarna.
8. Holíčska 32-42 Oprava strešnej konštrukcie v rámci reklamácie. Rozdielna farebnosť fasádnej farby - riešenie s Bautopom. Dorobenie vonkajších schodov a úprava fasády pri zadnom vchode (po zamurovaní dverí). Bežná údržba BD.
Revízie -elektroinštalácia, reg .stanica ,protipožiarna.
9. Lachova 15,17,19 Bežná údržba BD.
Revízie - reg.stanica, protipožiarna.
10. Lachova 25,27,29 Bežná údržba BD (odstránenie zatekania dažďového zvodu...)
Revízie -bleskozvody, reg. Stanica, protipožiarna.
11. Ľubovnianska 8 Bežná údržba BD.
Revízie - elektroinštalácia, reg.stanica, protipožiarna.
12. Medved'ovej 1,3 Oprava zateplenia v mieste napojenia na parkovací dom. Bežná údržba BD. Revízie - bleskozvody, plyn byty, reg. stanica, protipožiarna.
13. Medved'ovej 9,11 Výmena osvetlenia schodišti na LED. Bežná údržba BD.
Revízie -plyn byty, reg.stanica, 3-ročná odborná skúška výťahov, protipožiarna.
14. Medved'ovej 6-10 Bežná údržba BD (výmena dverí na prízemí spojené s poistnými udalosťami). Návrh na riešenie obnovy bytového domu cez ŠFRB. Bežná údržba BD.
Revízie - bleskozvody, reg .stanica, výmena vodomeroov TUV, 6-ročné skúšky výťahov, protipožiarna.
15. Medved'ovej 12-18 Vybavenie ŠFRB - v dvoch vchodoch výmena výťahov a v dvoch vchodoch nové výťahy - realizácia v 2022. Odsúhlasenie presunutia štyroch pivničných kopiek z vchodu 14 do vchodu 12-ponuky, realizácia v 2022. Bežná údržba BD.
Revízie: plyn byty, reg .stanica, 3-ročné skúšky výťahov,protipožiarna.

16. Medved'ovej 34 Rekonštrukcia strechy. Čistenie fasády. Bežná údržba BD. Revízie: reg .stanica, výmena vodomerov SV, TUV, protipožiarna.
17. Mlynarovičova 13,15 Výmena rozvodov - komisia má z užšieho výberu už len z troch dodávateľov vybrať jedného, potom písomné hlasovanie, na odsúhlasenie a na rozhodnutie spôsobu financovania. Bežná údržba BD. Revízie: bleskozvody, reg. stanica, protipožiarna.
18. Starhradská 18 Bežná údržba BD. (Čiastočná rozpracovanosť záujmu obnovy domu cez ŠFRB- komisia nereaguje.) Revízie: elektroinštalácia, reg .stanica, 3-ročná odborná skúška výťahov, protipožiarna.
19. Šintavská 18,20,22 Bežná údržba BD. Revízie: elektroinštalácia, reg. stanica, 3-ročná odborná skúška výťahov, protipožiarna.
20. Tematínska 8 Odsúhlasený dodávateľ na rekonštrukciu kontajnerového stojiska (podpálenie)- realizácia 2022. Revízie: elektroinštalácia, reg. stanica, výmena PRVN, protipožiarna.

Domy v pôsobnosti dočasného technického správcu ing. Skalníková :

- 1 Belinského 18,20 Bežná údržba BD. Revízie: reg .stanica, plynové zariadenia-byty, protipožiarna.
- 2 Hrobákova 2,4 Bežná údržba BD. Revízie: bleskozvody, elektroinštalácie, reg .stanica, protipožiarna.
- 3 Holíčska 24-28 Bežná údržba BD. Oprava poškodených strešných turbín, ochrana okien na strojovniach proti vtáctvu. Revízie: reg .stanica, protipožiarna.
- 4 Budatínska 53,55 Bežná údržba BD. Revízie: reg .stanica, kotolňa, 3-ročná odborná skúška výťahov, výmena vodomerov TUV, protipožiarna.
- 5 Lietavská 15 Bežná údržba BD. Maľovanie vstupnej haly a pri výťahoch. Revízie: reg .stanica, 3-ročná odborná skúška výťahov, protipožiarna.
- 6 Mlynarovičova 18,20 Vybavenie ŠFRB na výmenu rozvodov, vzduchotechniky, kotvenie lodžie. Bežná údržba BD. Realizácia 2022 Revízie: reg .stanica, protipožiarna.
- 7 Starhradská 2,4 Bežná údržba BD. Revízie: reg .stanica, protipožiarna.
- 8 Ševčenkova 7,9 Bežná údržba BD. Revízie: bleskozvody, reg .stanica, plynové zariadenia-byty, protipožiarna.
- 9 Ševčenkova 12 Výber dodávateľov - príprava k písomnému hlasovaniu na odsúhlasenie ŠFRB. Bežná údržba BD. Revízie: bleskozvody, reg .stanica, plynové zariadenia-byty, 6-ročná úradná skúška výťahov, protipožiarna.
- 10 Topoľčianska 12,14 Výmena rozvodov cez ŠFRB. Bežná údržba BD. Revízie: elektroinštalácia, reg .stanica, 3-ročná odborná skúška výťahov, protipožiarna.

Domy v pôsobnosti technického správcu Príkopová :

1. A.Gwerkovej 1-11 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, lokálna oprava strechy + zabezpečenie cp na rekonštrukciu strechy
2. Bohrova 7 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,
3. Černyševského 11,13 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, lokálna oprava strechy

4. Farského 18,20,22 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,
5. Furdekova 19,21 povinné prehliadky a skúšky, obnova výleviek - miestnosti pre upratovačky
6. Gercenova 21,23 povinné prehliadky a skúšky, výmena rozvodov, rekonštrukcia strechy, iná modernizácia - pokládka PVC, maliarske a natieračske práce, výmena kanalizačnej prípojky a okapového chodníka
7. Gessayova 11,13 povinné prehliadky a skúšky, výmena rozvodov, výmena výtahov, iná modernizácia - maliarske, natieračske práce, pokládka podlahy
8. Gessayova 15,17 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,
9. Holičska 8 povinné prehliadky a skúšky, montážou kamerového systému do spoločných priestorov, lokálna oprava strechy
10. Kováčsova 98,100 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,
11. Krásnohorska 9,11 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,
12. Lachova 2,4,6,8 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,
13. Lachova 10,12,14,16 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,
14. Mánesovo námestie 7,8 povinné prehliadky a skúšky, zabezpečenie kamerového a prístupového systému, zabezpečenie dezinfekcie domu, výmena interiérových dverí
15. Macharova 3,5,7 povinné prehliadky a skúšky, písomné hlasovania spojené so zabezpečením dražby bytu č.20, M5,
16. Nám.hraničiarov 10,12 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, výstavba logií,
17. Pečnianska 31 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, vypratanie pivníc
18. Planckova 1,3 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,

19. Rovnianska 16 povinné prehliadky a skúšky, zabezpečenie projektu na obnovu bytového domu - ŠFRB
20. Studenohorská 1,3 povinné prehliadky a skúšky, zabezpečenie projektu na obnovu bytového domu - ŠFRB
21. Wolkrova 31,33 povinné prehliadky a skúšky, zabezpečenie kamerového a prístupového systému, úprava - rekonštrukcia vstupov do domu
22. Wolkrova 45 povinné prehliadky a skúšky, zabezpečenie projektu na obnovu bytového domu - ŠFRB
23. Znievska 24 povinné prehliadky a skúšky, pretmelenie parapetov a defektov fasády bytového domu, čistenie a oprava kanalizácie
24. Malé Pálenisko povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,
25. Janíkovské role č.1 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,

Domy v pôsobnosti dočasného technického správcu Príkopová :

1. Bzovická 22 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, čistenie a oprava kanalizácie
2. Bzovická 2,4 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, lokálna oprava strechy, rekonštrukcia regulačnej stanice plynu
3. Beňadická 20,22 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, čistenie kanalizačnej prípojky, betonovanie šachty kanalizačnej
4. Hany Meličkovej 27,29,31 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, lokálna oprava strechy, zabezpečenie odborných posudkov, komplexnej výkresovej dokumentácie, príprava odstránenia systémovej poruchy domu, výmena dažďového zvodov, čistenie garáží, zabezpečenie kamerovej sondy strešných zvodov
5. Jasovská 23,25 povinné prehliadky a skúšky, oprava kontajnerového stojiska, oprava fasády,
6. Ľubovnianska 5,7 povinné prehliadky a skúšky, obnova bytového domu - výmena rozvodov, rekonštrukcia strechy, iná modernizácia - pokládka PVC, maliarske a natieračske práce, výmena výťahov, rekonštrukcia elektroinštalácie

7. Strečnianska 9,11 povinné prehliadky a skúšky s následným odstránením závad
8. Turnianska 1,3 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, zabezpečenie projektu na obnovu BD, zabezpečenie ŠFRB
9. Vyšehradská 35-39 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad.
10. Medved'ovej 21 povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, zabezpečovanie mimoriadnych odvoz od K.S, zasklievacie práce, čistenie a špiralovanie kanalizácie, čistenie pivníc po vyrazení kanalizácie. Pozri aj osobitný odstavec.

Zodpovedná práca zamestnancov umožnila dosiahnuť hospodárske výsledky spoločnosti v takej kvalite, aby zabezpečili všetky jej funkcie k ďalšiemu výkonu činnosti. Tento výsledok a stav je podmienený neustálym skvalitňovaním výkonu správy, získaním ďalších objektov do správy. Nároky vlastníkov na výkon správy jej obsah sa neustále zvyšujú často aj nad rámec zákonných a zmluvných povinností správcu a kladú zvýšené nároky na zamestnancov.

Zvyšovanie poplatku za správu:

Vzhľadom k pandemickej situácii a s ňou súvisiacich obmedzení sa nepodarilo pokračovať úspešne v realizácii zvyšovania poplatkov za správu, ktoré u niektorých domov sú oproti nákladom nízke. Predpokladám ich zvyšovanie v roku 2022, aj keď v čase všeobecného zdražovania je úspešnosť otázná. To isté sa týka aktualizácie zmlúv o výkone správy, z rokov 2009 -2012, ktorých ustanovenia sú neaktuálne a nezodpovedajú dnešnej dobe. Je pravdou, že ustanovenia nezodpovedajúce zákonu 182/1993 Z.z. sú neúčinné, ale pre poriadok a určitosť vzťahov bude potrebné zmluvy o výkone správy po skončení pandemickej situácie podľa možnosti upraviť - aktualizovať.

BD (Ms časť Petržalka), Medved'ovej 21

K tomuto bytovému domu som už vyjadroval v minulých správach o činnosti. Už len pre pamäť zopakujem, že stav bytového domu je všetkým dotknutým (poslancom, starostovi, miestnemu úradu) a myslím, že najmä obyvateľom domu dostatočne známy. Ako konateľ BPP, s.r.o. som napriek tomu, že to nie je povinnosťou správcu osobne vyvinul a realizoval od môjho nástupu do funkcie konateľa BPP, s.r.o. v roku 2018 až 2021 viacero iniciatív na riešenie stavu bytového domu, informoval som starostu, dozornú radu spoločnosti, upozorňoval som počas valného zhromaždenia spoločnosti, zúčastnil sa rokovania komisie investičnej, komisie bytovej, počas ktorých som upozorňoval na vážny stav domu, konkrétne potreby na obnovu spoločných častí a zariadení domu a žiadal o podporu pri finančnom krytí požiadaviek na riešenie stavu domu. V roku 2021 som pred schvaľovaním rozpočtu mestskej časti osobným listom oslovil všetkých poslancov miestneho zastupiteľstva s požiadavkou na vyčlenenie finančných prostriedkov v rozpočte mestskej časti minimálne na riešenie kritického stavu rozvodov vody, kanalizácie a s tým súvisiacich najaktuálnejších opráv v dome, a ďalších súvislostí. Žiadal som aspoň 380-400000- Euro na riešenie rozvodov vody, kanalizácie a podobne. Pritom vlastník Mesto

Bratislava ani Merstská časť Petržalka, ktorý mu bol zverený do správy svoj príspevok do fondu opráv vo výške 25000.- Euro ročne dostatočne nepostačujúci na práce nad rámec bežnej údržby, dezinfekciu a bežné opravy domu nezvýšil, a napriek tomu, že obnova domu bola schválená už v roku 2017 nezabezpečil na jej realizáciu dostatok finančných prostriedkov. Pritom BPP, s.r.o. opakovane potvrdzoval svoju pripravenosť splniť svoju povinnosť správcu pri zabezpečení obnovy domu, samozrejme v prípade rozhodnutia Mestskej časti a poskytnutia dostatočnej výšky finančných prostriedkov. Správca nemá povinnosť tieto problémy riešiť a nezodpovedá za nezabezpečenie financií vlastníkom. Upozornil som niekoľko krát na nemožnosť výmeny meračov opráv rozvodov - napojenia v bytoch pretože rozvody sú na hranici životnosti, praskali a hrozili následné škody tak, ako sa aj stalo. Nájomcovia (pričom ich vzťah k bytom a domu má tiež určitý podiel na jeho stave), ktorí nás ako správcu kritizovali za stav domu, ťažko chápali, že bez financií a ich zabezpečenia zo strany vlastníka sa v kompetencii BPP, s.r.o. tento roky zanedbávaný stav nedá odstrániť. V záujme zefektívnenia výkonu správy v dome na Medvedovej č. 21, najmä včasnej a operatívnej informovanosti medzi BPP, s.r.o. o udalostiach v dome vyžadujúcich si náš zásah som požiadal bytové oddelenie o poverenie jednej osoby - nájomníčky (s návrhom mesačnej odmeny 80.- Euro), ktorá má aktívny záujem o dom a aktívne s nami už spolupracuje na túto činnosť. Požiadavka bola zamietnutá. Len musím pripomenúť a zopakovať, že zámer na zvýšenie poplatku za výkon správy vzhľadom k jeho náročnosti okrem iného aj na čas, v tomto dome podrobne popísaný v správe o činnosti za rok 2019 nebol Ms časťou akceptovaný. Pritom patrí v rámci BPP medzi najnižšie. Napríklad Bytové družstvo Petržalka podľa všeobecne prístupnej informácie účtuje poplatok za správu vo výške 12.- Euro za byt na mesiac.

Personálne zabezpečenie a iné ciele za rok :

V roku novembri 2021 bol ukončený pracovný pomer jedného technického správcu preto, že požiadal o dohodu z dôvodov nutnosti postarať sa o syna a manželku, ktorá vážne ochorela. Ako som v úvode napísal jedna zamestnankyňa ukončila PP odchodom do predčasného dôchodku.

Hospodárske ciele a skvalitnenie činnosti v roku 2021 sa podarilo splniť. Vyhodnotenie hospodárenia spoločnosti a zámery na budúce obdobie sú uvedené v príslušnej časti nižšie. Nepodarilo sa do konca roka 2021 získať nového technického správcu (nie je nijaký záujem kvalitných uchádzačov o také miesto, najmä pre nutnosť komunikácie s vlastníkami bytov, ktorá je aj v tejto dobe čoraz náročnejšia, pričom uchádzači žiadajú platy, ktoré nie je v našich možnostiach im poskytnúť), energetik k 30.4.2022 odchádza do starobného dôchodku. Pre úplnosť v tomto čase je však potrebné doplniť, že od 1.3. nastupuje nový energetik a od 1.4.2022 technik, čo výrazne zlepšilo situáciu.

Kompletné výsledky hospodárenia za rok 2021, výkazy a daňové priznanie sú v prílohe.

A. Štruktúra majetku spoločnosti

Stav základných ukazovateľov súvahy v oblasti majetku je viditeľný z tabuľky č. 1:

Tab. č. 1:

Roky	2021		2020		2019	
	v EUR	v %	v EUR	v %	v EUR	v %
Ukazovatele						

<i>Majetok spolu</i>	61 402	100%	54 612	100%	65 293	100%
Neobežný majetok	0	0 %	1 433	2,63 %	3 963	6,08 %
Obežný majetok	58 108	94,63 %	50 345	92,19 %	59 682	91,40 %
Časové rozlíšenie	3 294	5,37 %	2 834	5,18 %	1 648	2,52 %

K 31.12.2021 evidovala spoločnosť majetok v ZC vo výške 0 EUR, tvorí ho server v OC 5 537 EUR a ojazdený osobný automobil Škoda Fabia v OC 4 583 EUR.

Obežný majetok je v celkovej výške 58 108 EUR a pozostáva z krátkodobých pohľadávok vo výške 1 720, 760 Eur - istina na poštovné, 960 –zatiaľ nezapočítaná daňová licencia dodávateľovi. Zásadnú časť obežného majetku tvorí zostatok na finančných účtoch v hodnote 56 365 EUR. Počas roku 2021 boli všetky novovzniknuté pohľadávky riadne uhradené v lehote splatnosti. Spoločnosť neeviduje žiadne staršie pohľadávky.

Vývoj základných ukazovateľov súvahy v oblasti vlastného imania a záväzkov je viditeľný z tabuľky č. 2:

Tab. č. 2:

Roky	2021		2020		2019	
	v EUR	v %	v EUR	v %	v EUR	v %
<i>Spolu vlastné imanie a záväzky</i>	61 402	100%	54 612	100%	65 293	100%
Vlastné imanie	19 598	31,92%	11 741	21,50%	19 103	29,26%
Záväzky	35 839	58,37%	39 182	71,75%	43 340	66,37%
Časové rozlíšenie	5 965	9,71%	3 689	6,75%	2 850	4,37%

Spoločnosť mala k 31.12.2021 kladné vlastné imanie vo výške 19 598 EUR, čo predstavovalo zvýšenie o 7 879 EUR oproti predchádzajúcemu obdobiu. Zvýšenie predstavoval vyšší Hv za rok 2021 7 857 Eur. vykrytie strát minulých období vo výške čistého HV za rok 2019 - 166 Eur. Krátkodobé rezervy k 31.12.2021 boli vo výške 7 892 EUR, čo sú zákonné rezervy na nevyčerpané dovolenky.

Záväzky k 31.12.2020 boli vo výške 26 907 EUR. Podstatu krátkodobých záväzkov tvoria najmä záväzky voči zamestnancom vo výške 11 001, záväzky z obchodného styku vo výške 1 817 EUR v lehote splatnosti a záväzky zo zdravotného a sociálneho poistenia 6 649 EUR a daňové záväzky v celkovom súčte (DPH, DPPO a Dzzč) 6 622 Eur.

Časové rozlíšenie vo výške 5 965 EUR obsahuje predpokladané vyúčtovanie energií za rok 2021, služby a dodávky týkajúce sa roku 2021 a dodatočné odmeny zamestnancov.

B. Hospodárenie spoločnosti

Ukazovatele v EUR / Rok	2021	2020	2019
Výnosy z hospodárskej činnosti	316 718	308 288	286 296

Náklady na hospodársku činnosť/daňové/	307 888	307 979	285 129
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	8 830	309	2 171
Výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
Náklady na finančnú činnosť	150	143	573
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-150	-143	-573
Mimoriadne výnosy	0	0	0
Mimoriadne náklady	0	0	0
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	0	0	0
Daň z príjmov	823	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	7 857	166	1 598

NÁKLADY

Náklady podľa účtovných skupín

Menovky riadkov	plán I.-XII.	reál I.-XII.	rozdiel I.-XII.
50 - Spotrebované nákupy	12 612,00	14 618,00	-2 006,00
51 - Služby	67 296,00	73 247,00	-5 951,00
52 - Osobné náklady	209 436,00	218 129,00	-8 693,00
53 - Dane a poplatky	780,00	461,00	319,00
54 - Iné náklady	0,00	0,00	0,00
55 - Odpisy	2 532,00	1 433,00	1 099,00
56 - Finančné náklady	144,00	150,00	-6,00
59 - Dane z príjmov	0,00	823,00	-823,00
Celkový súčet	282 864,00	308 861,00	-16 061,00

V roku 2021 prekročenie plánu v 51- služby bolo spôsobené hlavne: zabezpečenie spracovania nárastu agendy subdodávateľsky, 52-mzdy zvýšenie výnosov a zlepšenie hospodárenia umožnilo stabilizovať mzdy zamestnancov na úrovni priemernej mzdy v národnom hospodárstve.

VÝNOSY

Výnosy podľa účtovných skupín

Účet	Názov	plán I.-XII.	reál I.-XII.	rozdiel I.-XII.
602001	Výkon správy - MČ	17 610,00	17 742,57	132,57
602002	Odmena MČ	37 200,00	35 126,68	-2 073,32
602003	Tržby z komerčnej správy	232 990,00	239 203,08	6 213,08

Správa o výsledku hospodárenia a činnosti za rok 2021

602005	Ostatné služby pre vl. bytov	5 000,00	23 291,92	18 291,92
641100	Tržba z predaja HIM	0,00	0,00	0,00
648002	Ostatné výnosy	0,00	1 354,5	1 354,50
662100	Finančné výnosy	0,00	0,00	0,00
Celkový súčet		292 800,00	316 718,74	23 918,75

Spoločnosť za rok 2021 dosiahla zisk vo výške 7 857 EUR.

Tržby dosiahli výšku 316 718,74 EUR čo predstavovalo nárast o hodnotu 8 616,74 EUR. Tržby pozostávali z tržieb za správu komerčných bytov a nebytových priestorov vo výške 239 203 Eur, čo predstavuje nárast o 6 213 EUR oproti roku 2020. K zvýšeniu tržieb došlo aj v ostatných službách pre vlastníkov bytov a to o 1 583 Eur oproti roku 2020.

Celkové náklady na hospodársku činnosť dosiahli hodnotu 307 888 EUR, čo predstavuje zníženie o 91 EUR, boli teda porovnateľné s predchádzajúcim obdobím, pričom ale mzdové náklady sa zvýšili o 8 693 EUR- úprava plátov zamestnancov, v jednom prípade odchodné.

C. Finančná analýza vybraných ukazovateľov

Analýza finančných ukazovateľov je zameraná na porovnanie ukazovateľov v čase. V tabuľke je možné porovnať ich vývoj v rokoch 2019 – 2021.

Okamžitá likvidita vyjadruje schopnosť podniku riadne plniť svoje záväzky, hovorí o solventnosti firmy.

Bežná likvidita vyjadruje, aká časť krátkodobých záväzkov je krytá pohľadávkami a finančným majetkom.

	2021	2020	2019
Okamžitá likvidita	2,09	1,902	1,75
Bežná likvidita	2,16	1,926	1,68

Likvidita spoločnosti sa zlepšila a za rok 2021 je v intervale 2,0-3,0, čo predstavuje výbornú platobnú schopnosť spoločnosti.

D. Rozdelenie výsledkov hospodárenia

Zisk za rok 2021 vo výške 7857 EUR navrhujeme použiť na úhradu strát minulých rokov.

E. Ľudské zdroje

Vývoj počtu zamestnancov v rokoch 2018 až 2020 je uvedený v nasledovnej tabuľke:

Tab. č. 5:

	2021	2020	2019
počet zamestnancov k 31/12	8	9	11

V roku 2021 klesol počet zamestnancov a to rozdelením činností I pracovného miesta a odchodom zamestnanca dlhodobo PN do starobného dôchodku.

F. Významné skutočnosti

Žiadne významné skutočnosti nenastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

G. Zámery ďalšieho rozvoja spoločnosti

V roku 2022 je zámerom spoločnosti pokračovať v kvalitnom výkone správy a dôslednému uplatňovaní zákonosti, pokračovať v dopĺňaní údaj v systéme DOMUS, v usporiadaní výkresovej dokumentácie domov. Vzhľadom k tomu, že podľa rozhodnutia Mestskej časti ako majetkového správcu Medved'ovej (akoby vlastníka), obnovu rozvodov vody, kanalizácie zabezpečuje vlastnými silami, podľa následného stavu a rozhodnutia Mestskej časti Petržalka (podľa dohody s Mestom BA), zabezpečíme realizáciu obnovy domu v prípade dostatočnej výšky vyčlenených prostriedkov.

Cieľom je udržať doteraz dosahované hospodárske výsledky. Podľa konkrétnej situácie u ostávajúcej časti domov zvýšiť poplatky za výkon správy. Získanie ďalšieho domu do správy bude vo všetkých súvislostiach vyhodnocované a až v prípade schopnosti riadne správu vykonávať realizované. Podľa možností a konkrétnej situácie v domoch začať so schvaľovaním aktualizovaných zmlúv o výkone správy vlastníkami.

Peter Phúčínský

konateľ /

